PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de London

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2012

Faits saillants

- Le prix MLS® moyen s'accroîtra légèrement, les acheteurs expérimentés faisant l'acquisition de logements de prix élevé.
- Dans la région métropolitaine de recensement de London, la construction résidentielle augmentera quelque peu cette année, puisque la demande de maisons individuelles et d'appartements progressera par rapport à son niveau de 2011.
- Les possibilités d'emploi plus nombreuses, la croissance démographique et le renforcement de l'économie locale sont tous des facteurs qui stimuleront la demande de logements cette année.

Figure 1

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 27 avril 2012.

Table des matières

1 **Faits saillants**

2 **Marché de la revente**

3 **Marché du neuf**

4 **Économie locale**

5 **Perspectives concernant les taux hypothécaires**

5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

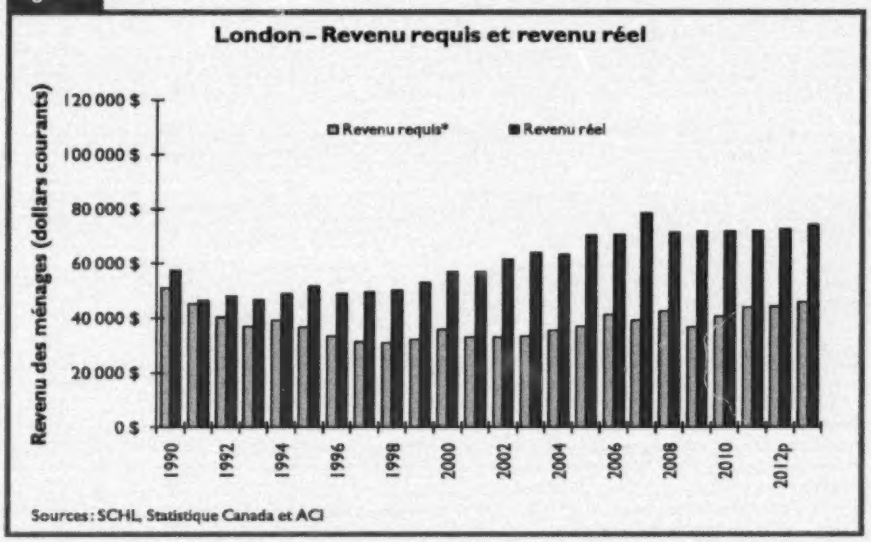
Marché de la revente

Les ventes seront stables en 2012

Sur le marché de la revente de London, la demande se stabilisera en 2012. En effet, le repli de l'activité chez les accédants à la propriété sera compensé par une hausse chez les propriétaires souhaitant passer à une habitation d'un cran supérieur. Les ventes de logements existants seront soutenues par la faiblesse persistante des coûts d'emprunt, l'amélioration de la situation de l'emploi et l'accroissement démographique. L'équilibre sur le marché sera maintenu grâce à une offre abondante, puisque les inscriptions battront des records. En effet, les ménages déjà propriétaires profiteront de l'appréciation de leur avoir propre foncier pour acquérir un logement correspondant davantage à leurs nouveaux besoins.

Au premier trimestre de 2012, les reventes ont augmenté. Encouragés par les bonnes nouvelles pour l'emploi dans la région et par une solide concurrence entre les prêteurs, les ménages ont été actifs sur le marché de l'existant. Dans la ville de London proprement dite, les maisons de type ranch sont celles dont le prix a le plus augmenté (plus de 4 %); dans le secteur nord, le prix moyen a bondi de 13 % au cours des quatre premiers de 2012 par rapport au cumul correspondant de 2011. Les maisons en rez-de-chaussée continueront d'être populaires en raison du vieillissement des baby-boomers, qui souhaitent vivre dans des logements sans escaliers.

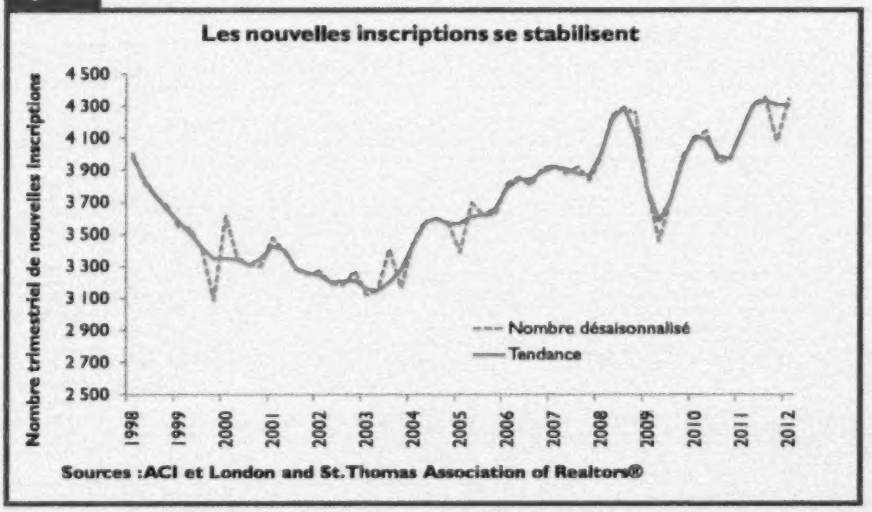
Figure 2



* Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix moyen MLS® des logements, une mise de fonds de 10 %, les taux hypothécaire à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Le prix des copropriétés (appartements et maisons en rangée) a diminué par suite du repli de l'activité chez les accédants à la propriété. Le prix moyen des habitations a augmenté plus rapidement que les revenus, et la baisse des taux d'inoccupation indique que les ménages sont plus nombreux qu'auparavant à rester locataires. On s'attend à un regain d'activité chez les accédants au printemps prochain, car les locataires prêts à devenir propriétaires passeront à l'action afin de profiter d'une période de relative stabilité sur le marché. L'an prochain, le revenu des acheteurs progressera un peu plus vite que

Figure 3



le prix moyen. Le prix moyen des copropriétés commencera aussi à monter en 2013. Dans le cas des appartements en copropriété, la hausse sera attribuable à une activité dans le segment des produits haut de gamme de construction récente. En effet, les acheteurs de l'extérieur de la région découvriront que la valeur de l'immobilier à London est intéressante quand on la compare à celle d'autres grandes agglomérations urbaines. Le prix des maisons en rangée en copropriété montera moins rapidement, car le nombre croissant d'accédants exercera des pressions sur ce produit abordable.

Dans la région de London, le prix de revente moyen global augmentera de moins de 2 % en 2012 en raison de la répartition des transactions. Le fléchissement du prix des copropriétés exercera des pressions à la baisse sur le prix moyen, mais il sera neutralisé par une progression des ventes dans les fourchettes de prix supérieures, alimentée par les acheteurs expérimentés qui ont accumulé un solide avoir propre et ont les moyens d'assumer des frais de possession élevés.

Les nouvelles inscriptions se stabilisent

En 2012, les inscriptions atteindront un sommet sous l'effet conjugué de deux facteurs : la baisse d'activité observée chez les accédants (l'accession à la propriété se traduit par un recul du total des inscriptions) et l'augmentation du nombre d'acheteurs expérimentés, qui normalement mettent leur logement sur le marché lorsqu'ils envisagent d'en acquérir un autre. Après avoir culminé au premier trimestre de 2012, les inscriptions diminueront peu à peu jusqu'en 2013. Grâce à la stabilisation des ventes et à un niveau inégalé de nouvelles inscriptions, les conditions sur le marché seront moins tendues, mais demeureront équilibrées.

Marché du neuf

Les mises en chantier d'habitations augmentent

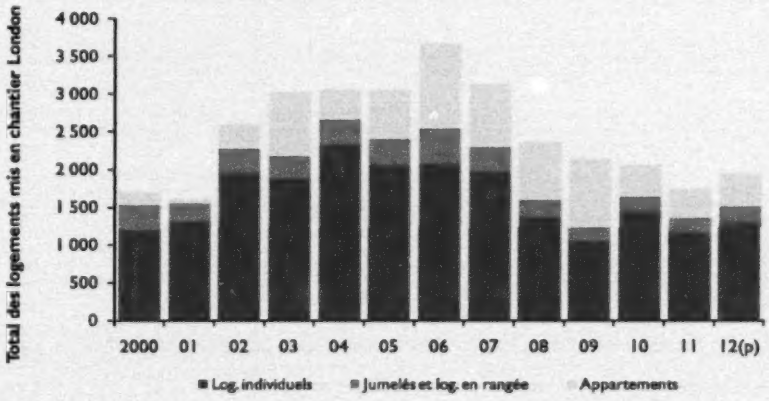
Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de London, le total des logements mis en chantier continuera son ascension en 2012 pour s'établir un peu en dessous de la barre des 2 000 unités. En 2013, il accusera une légère baisse. Les possibilités d'emploi plus nombreuses, la croissance démographique et le renforcement de l'économie locale sont tous des facteurs qui stimuleront la demande cette année.

Dans la catégorie des maisons individuelles, la hausse de la demande s'expliquera par l'augmentation du nombre de baby-boomers dans la RMR, groupe d'âge intéressé par cette catégorie du marché du neuf et, plus particulièrement, par le segment en pleine croissance des maisons individuelles en copropriété. Celles-ci sont de plus en plus présentes en ville, les promoteurs ayant réussi à acquérir des terrains convenant à ce type d'habitation, qui présente les avantages de la maison individuelle et la commodité de la copropriété.

La construction de maisons individuelles sera concentrée dans les secteurs nord et sud-ouest de la ville, conformément à la stratégie de croissance à long terme de la municipalité. La proportion d'unités de 400 000 $ et plus dans la Ville de London a bondi, passant de moins d'un cinquième au premier trimestre de 2011 à plus du quart à pareille période cette année, puisque les baby-boomers étaient prêts à payer ce qu'il fallait pour obtenir du haut de gamme. Par contre, les transactions dans les municipalités en périphérie comme St. Thomas, où les prix sont plus bas, limiteront à moins de 2 % cette année la croissance du prix moyen dans la RMR.

Figure 4

Augmentation des mises en chantier en 2012



Source : SCHL

La construction d'appartements s'intensifie toujours

Davantage d'appartements, de styles et de prix divers, seront commencés cette année à London, et ce, tant pour le marché des propriétaires-occupants que pour celui des locataires. L'orientation stratégique adoptée par la municipalité en vue d'accroître la construction résidentielle de haute densité au centre-ville s'accordera bien avec les intérêts des promoteurs, qui souhaitent répondre aux besoins des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et des jeunes professionnels attirés par la vie au cœur de l'agglomération. Un produit nouveau pour le marché de London sera introduit : le quadruplex en copropriété, qui offre les avantages des appartements en copropriété, mais à plus petite échelle. Les promoteurs amorceront aussi des chantiers dans les secteurs nord et sud, encouragés en ce sens par le souhait de la Ville de densifier l'aménagement urbain.

Au cours des prochaines années, les « écho-boomers » seront une source importante de demande sur le marché des appartements pour propriétaire-occupant et pour locataire, selon une étude nationale menée par la SCHL. Les résultats de cette étude indiquent par ailleurs que les accédants à la propriété sont, en moyenne, dans la jeune trentaine, ce qui est de bon augure pour London puisque le groupe des 30 à 34 ans grossira de 3,5 % dans la RMR cette année et l'an prochain. En outre, l'emploi chez les 25 à 44 ans a augmenté dans la région, ce qui soutiendra la demande de logements. En effet, beaucoup d'écho-boomers préfèrent vivre au centre-ville, près du Covent Market ou encore dans le secteur plus abordable du Old East Village, en plein développement.

Économie locale

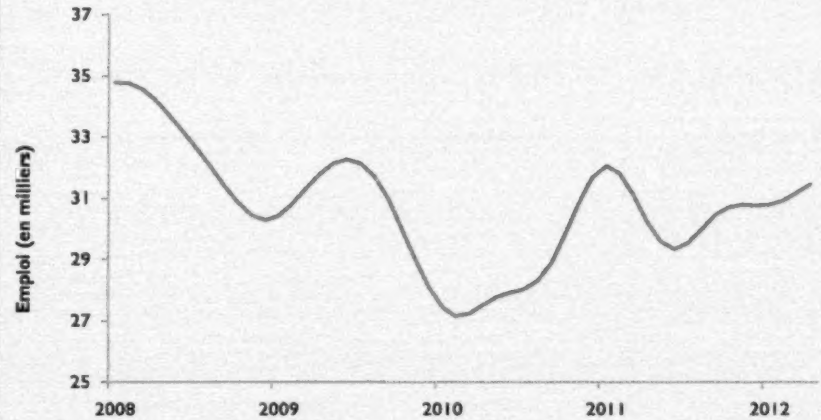
L'emploi recommence à croître

Dans la RMR de London, davantage de personnes décrocheront un emploi en 2012 et 2013, car l'économie locale profitera du renforcement de l'économie états-unienne et des efforts déployés par la Ville en vue d'attirer de nouvelles entreprises. L'emploi se développe déjà dans le secteur des transports et des pièces automobiles en raison de la progression de la demande de biens produits pour l'exportation. Ce secteur devrait afficher une croissance dans la province cette année et l'an prochain. La population active de London augmente elle aussi, ce qui témoigne du fait que les gens croient à nouveau pouvoir se trouver du travail. L'emploi chez les 25-44 ans et les 45-64 ans a recouvré les niveaux du printemps 2011, ce qui soutiendra l'activité sur les marchés de l'habitation.

La croissance démographique est un aspect clé de la demande de logements. Le Canada a affiché le plus fort taux du G8 à cet égard durant la période de 2006 à 2011. La progression n'a toutefois pas été la même partout au pays. En Ontario, le taux s'est fixé à 5,7 % – son plus bas niveau depuis 1981-1986. À London, la population a augmenté de 3,7 %, alors qu'elle avait progressé de plus de 5 % à la précédente période intercensitaire. Ce repli est essentiellement attribuable au solde migratoire interprovincial négatif, les résidents quittant la région pour trouver du travail dans l'Ouest. Sur la scène internationale, London affiche un bilan migratoire positif, grâce aux résidents temporaires (étudiants fréquentant des établissements postsecondaires) et permanents. À la fin de 2011, le nombre d'étudiants étrangers a établi un nouveau record dans la RMR, avec un peu plus de 5 000 individus. De plus en

Figure 5

Croissance de l'emploi dans la fabrication



Sources : Statistique Canada; SCHL (courbe de tendance)

plus d'immigrants choisissent de s'installer à London plutôt que dans un centre urbain plus grand. Parmi les facteurs qui les attirent dans la région, il y a le logement, qui est plus abordable qu'ailleurs, et les communautés ethniques bien établies. La communauté latino-américaine de London compte quelque 15 000 personnes et est toujours en expansion.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Pour établir ses prévisions concernant les taux d'intérêt, la SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage des principaux prévisionnistes canadiens. D'après leurs prévisions, même si l'incertitude est considérable, les taux d'intérêt ne devraient pas monter avant au moins la fin de 2012 et ils resteront bas en regard du passé, ce qui favorisera le marché canadien de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés augmenteront vers la fin de 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,6 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,0 et 5,4 %. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an progressera en même temps que les taux d'intérêt, pour se situer dans une fourchette allant de 3,5 à 4,1 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,1 et 5,6 %, selon les prévisions.

Résumé des prévisions RMR de London Printemps 2012	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	8 314	8 389	8 272	8 300	0,3	8 250	-0,6
Nouvelles inscriptions MLS®	14 795	16 171	16 947	17 500	3,3	16 200	-7,4
Prix MLS® moyen ($)	214 510	228 114	233 731	237 000	1,4	240 000	1,3
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 056	1 461	1 176	1 300	10,5	1 250	-3,8
Logements collectifs	1 112	618	572	662	15,7	612	-7,6
Jumelés	12	20	12	12	0,0	12	0,0
Maisons en rangée	169	163	177	200	13,0	200	0,0
Appartements	931	435	383	450	17,5	400	-11,1
Tous types de logement confondus	2 168	2 079	1 748	1 962	12,2	1 862	-5,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	341 898	347 634	347 430	352 000	1,3	358 000	1,7
Prix médian ($)							
Logements individuels	307 900	320 000	325 000	329 000	1,2	335 000	1,8
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	1,4	2,7	0,4	1,0	-	1,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	5,0	5,0	3,8	3,4	-0,4	3,4	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	896	869	881	910	-	930	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	242 800	244 900	242 900	244 500	0,7	247 000	1,0
Croissance de l'emploi (%)	-3,5	0,9	-0,8	0,7	-	1,0	-
Taux de chômage (%)	9,9	8,6	9,0	8,4	-	8,0	-
Migration nette	1 717	2 836	2 606	2 700	3,6	2 800	3,7

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), (CANSIM), London & St. Thomas Association of Realtors (LSTAR)®, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

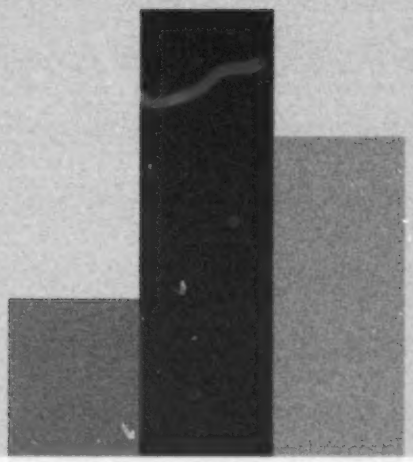
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements et aux collectivités durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64329_2012_B01